

## Renovação sucessiva de aluguel não autoriza rescisão imotivada

A renovação sucessiva de contrato de aluguel urbano não permite a rescisão imotivada, também chamada de denúncia vazia, definida pelo artigo 46 da [Lei do Inquilinato](#): "Nas locações ajustadas por escrito e por prazo igual ou superior a trinta meses, a resolução do contrato ocorrerá findo o prazo estipulado, independentemente de notificação ou aviso". Isso porque a legislação não permite a adição de tempo nessa situação.

Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça concedeu recurso de um inquilino e julgou improcedente a ação de despejo movida pelo proprietário. O dono do imóvel pretendia retomar o bem com base em denúncia vazia porque os 30 meses de locação já tinham terminado. Desse total, seis meses se referem ao contrato original, e o restante, a dois aditivos de um ano cada.

Em primeira e segunda instâncias, o pedido do proprietário para rescindir o contrato sem justificativa foi julgado procedente. Para o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, a soma do período original do contrato mais as duas prorrogações seria suficiente para atender à legislação vigente e permitir a denúncia vazia.

Gilmar Ferreira



A lei é clara sobre a necessidade do requisito temporal em um único pacto justamente para garantir a estabilidade contratual, disse Villas Bôas Cueva.  
Gilmar Ferreira

Já o relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, afirmou que a Lei do Inquilinato é clara ao estabelecer que o prazo de 30 meses que permite ao proprietário fazer uso da denúncia vazia deve corresponder a um único contrato.

“Fica evidente que o artigo 46 da Lei do Inquilinato somente admite a denúncia vazia se um único instrumento negocial estipular o prazo igual ou superior a 30 meses, sendo impertinente contar as sucessivas prorrogações”, disse.

O magistrado lembrou que, nos casos em que se celebra contrato por prazo inferior a 30 meses, o locador deve aguardar o prazo de cinco anos para denunciá-lo sem justificativa. Villas Bôas Cueva explicou ainda que a posição do tribunal de origem foi assentada na acessão de tempo, mas a Lei do

Inquilinato, quando admite a soma de prazos em contratos prorrogados, o faz de forma expressa. No caso do contrato residencial de aluguel urbano, entretanto, tal soma é vedada.

“A lei é clara quanto à imprescindibilidade do requisito temporal em um único pacto, cujo objetivo é garantir a estabilidade contratual em favor do locatário”, concluiu o relator. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler a decisão.

**REsp 1.364.668**

**Date Created**

27/11/2017